



**Toelichting behorende bij de binnenplanse wijziging van het  
bestemmingsplan ex. Artikel 3.6 Wro**

**Weverwijk 30A te Leerbroek**

Planstatus: vastgesteld

Identificatienr: NL.IMRO.0707. WPLBKWverwijk30a.on01

Datum: 12 december 2017

Contactpersoon Plannen-makers: Drs. Ing. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM17035

Opdrachtgever: Dhr. E. Groen in 't Wout, gemeente Zederik



*Plannen-makers  
Abstederdijk 36  
3582 BN Utrecht  
06-18964686  
www.plannen-makers.nl  
BTW nummer: NL193436899B01  
KvK nummer: 59112751*



## Inhoudsopgave

1.1	Inleiding .....	4
1.2	Beschrijving plan.....	4
1.3	Gemeentelijk beleid .....	4
1.4	Toetsing plan .....	5
1.5	Conclusie .....	8
1.6	Economische uitvoerbaarheid .....	8
1.7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	8
1.8	Toelichting op de regels .....	8
1.9	Bijlagen: .....	9



## 1.1 Inleiding

Op het adres Weverwijk 30A te Leerbroek was een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is nu niet meer actief. De eigenaar heeft een verzoek ingediend om de agrarische bestemming van het perceel te wijzigen in een woonbestemming.

Op 2 augustus 2016 heeft het college in principe positief besloten over het wijzigen van de bestemming. Door de eigenaar is in de loop van 2017 gevraagd om een wijzigingsplan in procedure te brengen voor het creëren van een woonbestemming.

## 1.2 Beschrijving plan

Het plan betreft het perceel Weverwijk 30A te Leerbroek, kadastraal bekend gemeente Zederik, sectie D, nummers 36 en 37. Op dit perceel was het agrarisch bedrijf van B.J.P. Pelikaan gevestigd. Nu het bedrijf niet meer actief is wil de eigenaar gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan "Buitengebied" om de bestemming te wijzigen naar "Wonen".

De eigenaar wil voorsnog de bestaande bedrijfswoning behouden. Op termijn wil hij op dezelfde plek een nieuwe woning te bouwen. Dan zal er, vergunningvrij, een nieuw bijgebouw achter de woning worden opgericht.

Een deel van de bedrijfsgebouwen is inmiddels gesloopt en ingezet voor een ruimte-voor-ruimte project in Gorinchem. Voor de resterende aanwezige bebouwing zal na de wijziging van het bestemmingsplan sloop en vervangende nieuwbouw plaats vinden.

## 1.3 Gemeentelijk beleid

In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied heeft het betreffende perceel de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3). Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor Agrarische bedrijvigheid. Ook ligt er een bouwvlak van circa 75 bij 80 meter op het perceel.

Onderstaand de wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan de bestemming van "Agrarisch" naar "Wonen" wordt gewijzigd.

### Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in artikel 3.1 bedoelde gronden te wijzigen, voor zover het betreft de gronden gelegen binnen een bouwvlak, in de bestemming Wonen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a) voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;
- b) het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;
- c) in afwijking van sub b mag het ter plaatse aanwezige aantal woningen ter plaatse van monumenten met één of twee wooneenheden worden uitgebreid, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand, met dien verstande dat voor deze wooneenheden geen extra erfbebouwing is toegestaan;
- d) de bestaande oppervlakte bijgebouwen mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing met een minimum van 75 m<sup>2</sup>;



- e) de inhoud van de woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup>, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte;
- f) buitenopslag is niet toegestaan;
- g) de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;
- h) de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- i) de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:
  1. de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);
  2. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;
- j) het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- k) voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
- l) geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;
- m) het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.
- n) de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.

Via toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid kan medewerking verleend worden aan het voorliggende verzoek.

#### 1.4 Toetsing plan

Het verzoek is getoetst aan de bovengenoemde voorwaarden.

*a) voor bewoning mag worden gebruikt de ten tijde van bedrijfsbeëindiging bestaande bedrijfswoning(en) inclusief aangebouwd bedrijfsgedeelte met dien verstande dat ter plaatse van een monument, de bestaande bebouwing voor bewoning aangewend mag worden indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand;*

De bestaande woning wordt gesloopt en er wordt een nieuwe woning gebouwd. Er wordt dus voldaan aan deze voorwaarde.

*b) het aantal woningen dient beperkt te blijven tot het aantal woningen dat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit aanwezig is;*

Er is één woning aanwezig. Ook in de nieuwe situatie zal er één woning zijn. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.

*c) in afwijking van sub b mag het ter plaatse aanwezige aantal woningen ter plaatse van monumenten met één of twee wooneenheden worden uitgebreid, indien dit noodzakelijk is voor de instandhouding van het pand, met dien verstande dat voor deze wooneenheden geen extra erfbebouwing is toegestaan;*

Er is geen sprake van een monument. Deze voorwaarde is derhalve niet van toepassing.

*d) de bestaande oppervlakte bijgebouwen mag blijven bestaan; in geval van nieuwbouw bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 70% van de gezamenlijke oppervlakte van gesloopte agrarische bedrijfsbebouwing met een minimum van 75 m<sup>2</sup>;*

De bedrijfsgebouwen achter op het perceel zijn gesloopt en ingezet voor een ruimte-voor-ruimte project in Gorinchem. (ca. 215m<sup>2</sup>)

Het resterende deel van de erfbebouwing zal na bestemmingswijziging ook voor het overgrote deel worden gesloopt. Alleen 2 kleine bijgebouwen, circa 41 m<sup>2</sup>, blijven behouden. Hiermee wordt voldaan aan deze voorwaarde.



e) *de inhoud van de woning mag maximaal 750 m<sup>3</sup>, dan wel de inhoud bedragen van het huidige hoofdgebouw inclusief aangebouwd bedrijfsgebouwe;*  
De beoogde nieuw te bouwen woning heeft een inhoud van 650 m<sup>2</sup>.

f) *buitenopslag is niet toegestaan;*  
Er vindt geen buitenopslag plaats.

g) *de aanwezige cultuurhistorische karakteristiek mag niet onevenredig worden aangetast;*  
Het plan leidt tot een vermindering van de bebouwing op het perceel. Daarbij wordt bij de nieuwbouw van de woning aangesloten bij de lokale karakteristieken. Er is derhalve geen sprake van aantasting van cultuurhistorische karakteristieken.

h) *de omliggende agrarische bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.*

Op het naastgelegen perceel (Weverwijk 31) is een agrarisch bedrijf gevestigd. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en het gemeentelijk geurbeleid dient de minimale afstand tussen een veehouderij en een geurgevoelig object tenminste 25 meter te bedragen.

Bij het agrarisch bedrijf wordt het voorste gebouw gebruikt voor bewoning. De bedrijfsvoering vindt plaats in de achtergelegen stal. De afstand van deze stal tot de nieuwe woning bedraagt meer dan 25 meter. Een deel van het bedachte bijgebouw valt binnen de 25 meter cirkel. (zie bijgevoegde tekening) Dit bijgebouw zal niet worden gebruikt voor bewoning.

Een eventuele uitbreiding van de bedrijfsvoering bij het agrarisch bedrijf zal plaatsvinden aan de achterzijde, dus in noord-oostelijke richting. Dit is op grotere afstand van de woning Weverwijk 30A. Gelet op het bovenstaande zal de bouw van de woning niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering of de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf.

Het perceel aan de zuidoostzijde heeft de bestemming "Agrarisch" met de aanduiding 'fruitteelt'. Zoals in het bestemmingsplan Buitengebied is beschreven, is het gewenst om bij fruitteelt en afstand van 50 meter in acht te nemen tot gevoelige bestemmingen. In voorliggend plan is de afstand tot het betreffende perceel circa 12 meter.

De betrokken gronden maakten deel uit van het agrarisch bedrijf Weverwijk 30A, waarvoor voorliggend wijzigingsplan is opgesteld. De eigenaar heeft de fruitbomen verwijderd. De gronden worden niet meer gebruikt voor fruitteelt en zullen in de toekomst ook niet als zodanig gebruikt gaan worden. Gelet op het bovenstaande zal de bouw van de woning niet leiden tot een beperking van de bedrijfsvoering of de ontwikkelingsmogelijkheden van een agrarisch bedrijf.

Aan de bovengenoemde voorwaarde wordt derhalve voldaan.

i) *de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden dat:*

1. *de bodemkwaliteit ter plaatse geschikt is voor de beoogde bestemming(en);*
2. *de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, danwel een vóór vaststelling van het wijzigingsplan vastgestelde hogere grenswaarde, niet wordt overschreden;*

Ad. 1. Uit verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit geen belemmeringen oplevert voor een gebruik als woning, tuin en erf. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad. 2. Er is hier sprake van een bestaande woning waarvan de bestemming via een wijzigingsplan wordt gewijzigd. Op basis van art. 76 lid 3 Wgh hoeft de geluidsbelasting van een aanwezige weg (waar geen wijzigingen optreden) op bestaande woningen niet getoetst te worden aan de grenswaarden.



j) *het wijzigingsplan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;*

Uit de monitoringsresultaten blijkt dat er in de omgeving van het plan geen overschrijdingen hebben plaatsgevonden voor de grenswaarden van NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>. De concentraties aan de Weverwijk nabij de locatie bedragen circa 18 µg/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub>, circa 19 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>10</sub> en circa 12 µg/m<sup>3</sup> voor PM<sub>2,5</sub>. De prognose is dat de jaargemiddelde concentraties PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> in 2020 zijn toegenomen met circa 1 à 2 µg/m<sup>3</sup> en in 2030 weer zijn afgenomen. De concentratie NO<sub>2</sub> neemt in de jaren na 2015 verder af.

De jaargemiddelde concentraties voor PM<sub>10</sub> en NO<sub>2</sub> liggen ruimschoots onder de 31,2 respectievelijk 40 µg/m<sup>3</sup>. De jaargemiddelde concentratie voor PM<sub>2,5</sub> ligt ruimschoots onder de 25 µg/m<sup>3</sup>. Gelet op de planbijdrage en de thans heersende luchtkwaliteit, is het aannemelijk dat tot en met 2030 de concentraties PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en NO<sub>2</sub> ruim aan de grenswaarden voldoen.

Het plan voldoet aan de voorwaarde dat het niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

k) *voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;*

De Flora- en Faunawet is op 1 januari 2017 vervangen door de Wet natuurbescherming. Deze vraagt een beoordeling op meerdere onderdelen, te weten, gebiedsbescherming, soortenbescherming en houtopstanden. Gebiedsbescherming betreft de bescherming van natuur in aangewezen natuurgebieden, de zogeheten Natura – 2000 gebieden en overige gebieden in het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Activiteiten in het plangebied mogen in principe geen externe werking op de instandhoudingsdoelen van dergelijke gebieden hebben. Bij soortenbescherming gaat het om zwaarder beschermde soorten maar ook de zorgplicht is van toepassing voor alle in het wild levende planten-en diersoorten. Houtopstanden omvat het in stand houden van het areaal houtopstanden.

#### Toets gebiedsbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied is de Zouweboezem, op ca. 1 km van het plangebied. Het plan heeft naar verwachting geen invloed op dit gebied en verder weg gelegen Natura-2000 gebieden.

#### Toets soortenbescherming

De herbestemming leidt niet tot verstoringen van mogelijk aanwezige beschermde soorten. Zoals genoemd waren op het perceel meerdere bijgebouwen aanwezig. Een deel hiervan is reeds gesloopt. Bij de sloop van de resterende bebouwing zal de eigenaar moeten onderzoeken of er in de te slopen gebouwen naar mogelijke verblijfsplaatsen van vleermuizen en naar mogelijke nestlocaties van soorten als gierzwaluw, huismus of andere vogelsoorten.

#### Toets houtopstanden

In het kader van de Wnb is het verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen zonder voorafgaande melding daarvan bij gedeputeerde staten (Wnb artikel 4.2). Dit geldt niet voor de in artikel 4.1 genoemde situaties. Het plan omvat geen vellen van houtopstanden.

#### Relevant beleidskader natuur

##### Provinciaal beleid

Het plan is tevens getoetst aan de 'Verordening uitvoering Wet natuurbescherming Zuid-Holland van 13 september 2016. Onder het beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn als bedoeld in art. 3.1 van Wnb zijn voor de genoemde soorten voor ruimtelijke ontwikkelingen geen provinciale vrijstellingen mogelijk. Voor het beschermingsregime soorten als bedoeld in art. 3.10 van Wnb geldt volgens artikel 8.1 een provinciale vrijstelling.

Resumé: Het plan voldoet aan de gestelde voorwaarde.



*l) geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden;*

In het vigerende bestemmingsplan is op de locatie geen dubbelbestemming voor archeologische waarden opgenomen en de nieuwe woning wordt binnen het bestaande bouwvlak gebouwd. Hierdoor zal geen onevenredige aantasting van de archeologische waarden plaatsvinden.

*m) het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.*

De uitvoering van het plan komt volledig voor rekening van de aanvrager. De aanvrager heeft aangegeven dat het plan financieel uitvoerbaar is.

*n) de bevoegdheid in het geval van een monument niet eerder wordt toegepast dan dat advies is verkregen van een ter zake deskundige.*

Er is geen sprake van een monument. Deze voorwaarde is niet van toepassing.

Niet als voorwaarde genoemd in het bestemmingsplan maar ruimtelijk wel relevant is het aspect externe veiligheid. Opgemerkt dat er in de omgeving geen risicobronnen aanwezig zijn waarvan het invloedgebied zich uitstrekt tot over het plangebied.

## 1.5 Conclusie

Het voorgaande in overweging nemende wordt geconcludeerd dat aan de voorwaarden van de binnenplanse wijziging wordt voldaan. De wijzigingsbevoegdheid kan dan ook toegepast worden.

## 1.6 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening moet een exploitatieplan worden vastgesteld voor te maken kosten indien er sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit hoeft niet te worden vastgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is of als er sprake is van een ontwikkeling die weinig kosten met zich meebrengt (art. 6.2.1a Bro). Dit laatste is hier het geval. Daarom hoeft voor onderhavig bestemmingsplan derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

De kosten voor de wijzigingsprocedure worden gedekt via de leges. De kosten voor eventuele planschade wordt verhaald via een voor dit plan afgesloten overeenkomst tot afwenteling planschade. De economische uitvoerbaarheid is daarmee voldoende verzekerd.

## 1.7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 27 oktober 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen conform afdeling 3.4 Awb. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan.

## 1.8 Toelichting op de regels

Voor de toelichting op de regels in het wijzigingsplan wordt verwezen naar de relevante toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik, vastgesteld op 29 juni 2015.

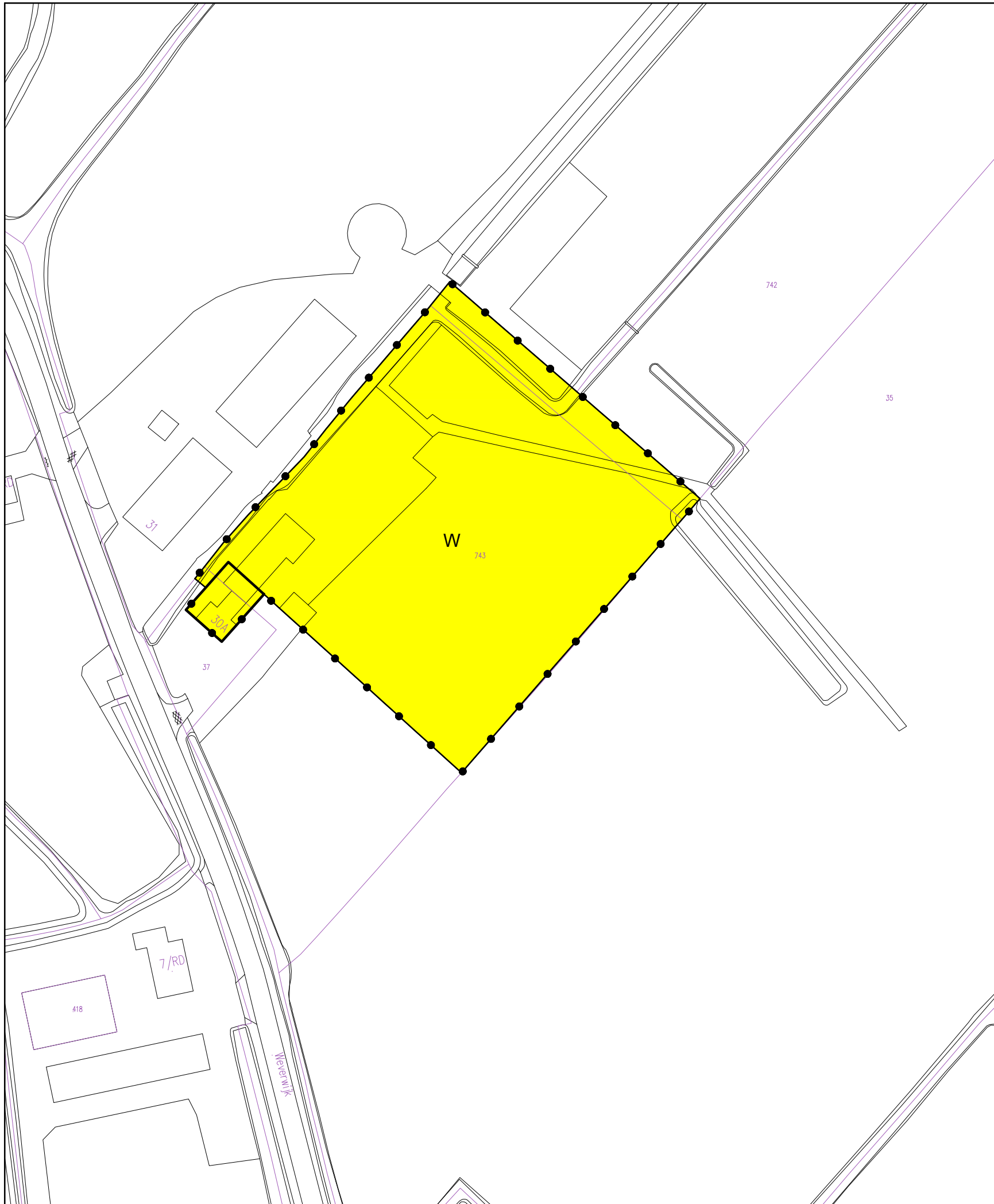




## 1.9 Bijlagen:

- *Kaart met 25 meter-cirkel agrarisch bedrijf*





**Plangebied**

 Weverwijk 30A te Leerbroek

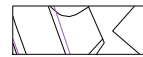
**Enkelbestemmingen**

 W Wonen

**Bouwvlakken**

 bouwvlak

**Verklaring**

 topografische gegevens

datum 05-12-2017  
 schaal 1 : 1000  
 formaat A3  
 project nr. -  
 blad 1/1

gemeente  
**Zederik**  
 wijzigingsplan  
**Weverwijk 30A te Leerbroek**

planid : NL.IMRO.0707.WPLBKWverwijk30a-VA01



planstatus : vastgesteld

# Regels

## wijzigingsplan “Weverwijk 30A te Leerbroek”

---

Planstatus: vastgesteld

Plan identificatie: NL.IMRO.0707.WPLBKWverwijk30a-VA01

<b>1 Inleidende regels .....</b>	<b>3</b>
Artikel 1 Begrippen.....	3
Artikel 2 Wijze van meten .....	3
<b>2 Bestemmingsregels.....</b>	<b>4</b>
Artikel 3 Wonen.....	4
<b>3 Algemene regels .....</b>	<b>5</b>
Artikel 4 Algemene regels .....	5
<b>4 Overgangs- en slotregels.....</b>	<b>6</b>
Artikel 5 Overgangsrecht.....	6
Artikel 6 Slotregel .....	6

## **1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

Voor de Begrippen wordt verwezen naar artikel 1 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

### **Artikel 2 Wijze van meten**

Voor de Wijze van meten wordt verwezen naar artikel 2 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

## **2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Bedrijf**

Voor de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' wordt verwezen naar artikel 19 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

### **3 Algemene regels**

#### **Artikel 4 Algemene regels**

Voor de Algemene Regels wordt verwezen naar de artikelen 28 tot en met 34 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

## **4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 5 Overgangsrecht**

Voor de regels ten aanzien van het overgangsrecht wordt verwezen naar artikel 35 van het bestemmingsplan Buitengebied Zederik (NL.IMRO.0707.BPBuitengebiedZDR-VG02) vastgesteld op 29 juni 2015.

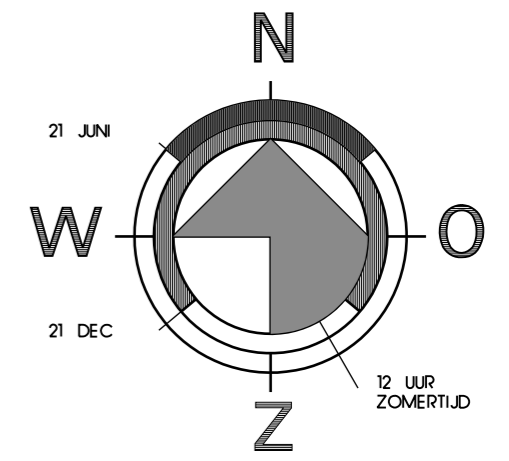
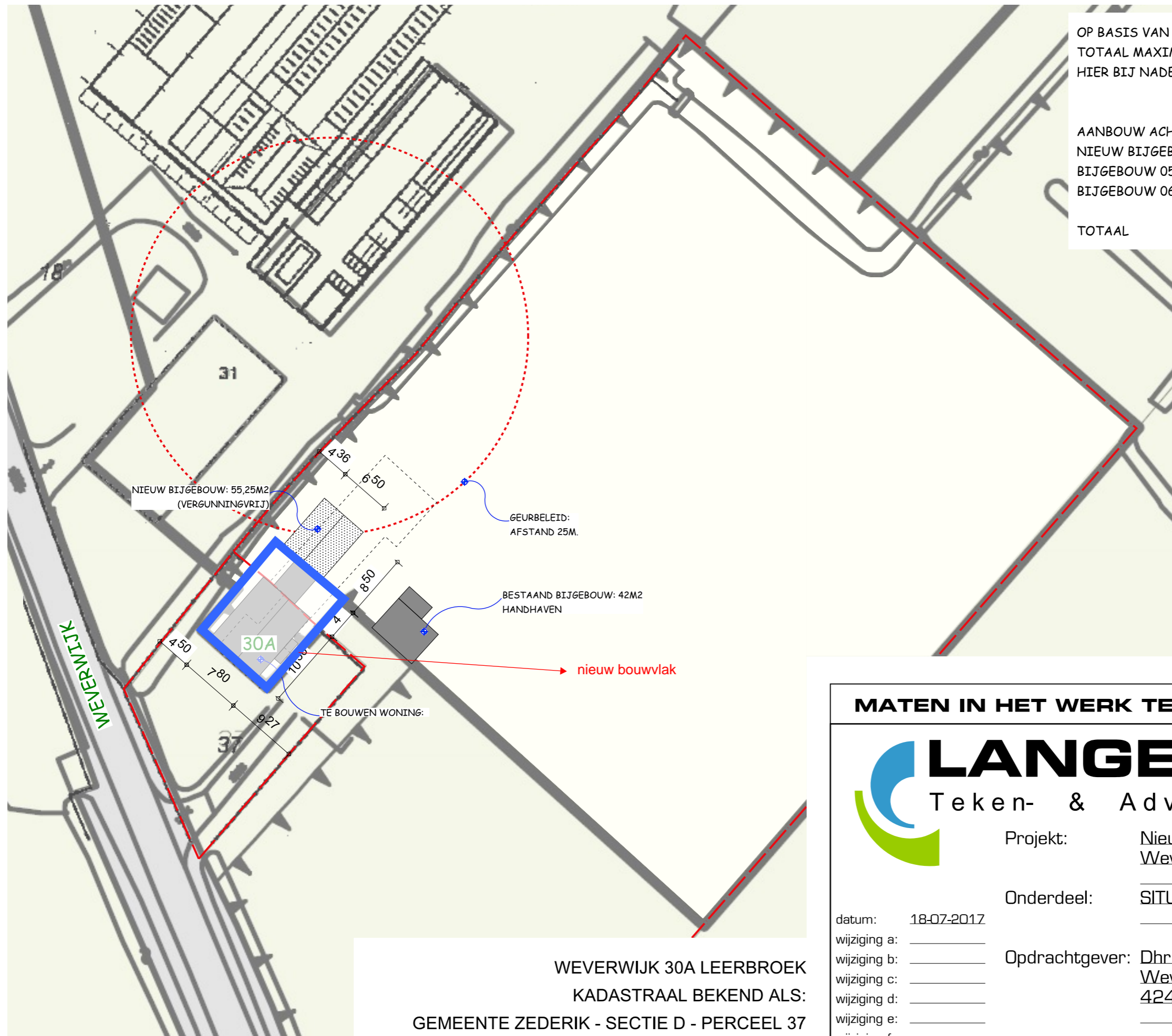
### **Artikel 6 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald onder de naam 'Regels van het wijzigingsplan "Weverwijk 30A te Leerbroek" van de gemeente Zederik.



OP BASIS VAN BOR BIJLAGE II, HOOFDSTUK II, ART. 2.3F  
 TOTAAL MAXIMUM BIJBEHORENDE BOUWWERKEN 150 m<sup>2</sup>  
 HIER BIJ NADERE UITWERKING REKENING MEE TE HOUDEN.

AANBOUW ACHTER WONING:	14,2 m <sup>2</sup>
NIEUW BIJGEBOUW:	55,3 m <sup>2</sup> (=VERGUNNINGVRIJ)
BIJGEBOUW 05:	7,8 m <sup>2</sup> (=BESTAAND)
BIJGEBOUW 06:	33,7 m <sup>2</sup> (=BESTAAND)
<b>TOTAAL</b>	<b>111,5 m<sup>2</sup></b>



WEVERWIJK 30A LEERBROEK  
 KADASTRAAL BEKEND ALS:  
 GEMEENTE ZEDERIK - SECTIE D - PERCEEL 37

**MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN**

**LANGERAK**  
 Teken- & Adviesbureau  
 Tolstraat 28A  
 4231 BC Meerkerk  
 T: (0183) 745970  
 E: info@langerakadvies.nl

datum:	18-07-2017	Project:	Nieuwbouw woning na sloop bestaande Weverwijk 30a te Leerbroeck
wijziging a:	_____	Onderdeel:	SITUATIE NIEUW
wijziging b:	_____	Opdrachtgever:	Dhr. Pellikaan Weverwijk 30a 4245 KX LEERBROEK
wijziging c:	_____	formaat:	A3
wijziging d:	_____	getekend:	IK
wijziging e:	_____	schaal:	1:500
wijziging f:	_____	werknr:	160112pe
		blad:	SO-01